

Exposé

Einfamilienhaus in Wusterhausen/Dosse Architektenhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-449335

Einfamilienhaus

Verkauf: **265.000 €**

16868 Wusterhausen/Dosse
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses durch einen Architekten geplante freistehende Einfamilienhaus im Bungalowstil aus dem Jahr 1961 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.000 m² Fläche im s.g. Seeviertel in Wusterhausen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Familien oder naturverbundene Käufer. Es war bis vor kurzem bewohnt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², verteilt auf einer Ebene, überzeugt die Immobilie durch einen funktionalen und zeitgemäßen Grundriss. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzfläche.

Das Haus besitzt eine klare, zeitlose Struktur und einen praktischen, familienfreundlichen Grundriss auf einer Ebene. Großzügige Räume, solide Bauweise und die vollständige Unterkellerung schaffen eine ideale Basis für individuelle Wohnkonzepte. Das Gebäude befindet sich weitestgehend im ursprünglichen Zustand bzw. wurde nicht verbaut oder verschlimmbessert. Damit bietet es eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Im Überblick:

- Freistehendes Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise
- Wohnfläche ca. 130 m²
- 6 Zimmer, Flur, Küche, Bad
- Architektenhaus Baujahr 1961
- Voll unterkellert
- Grundstück 2.000 m²
- Garage vorhanden (im Keller)
- Ruhige Wohnlage
- Großes Entwicklungspotenzial
- Swimmingpool (sanierungsbedürftig)

Das großzügige Grundstück ist eines der herausragenden Merkmale dieser Immobilie, es kann langfristig einen erheblichen Mehrwert darstellen. Mit über 2.000 m² Fläche, aus zwei nebeneinanderliegenden Flurstücken, bietet es vielfältige Möglichkeiten:

- maximale Privatsphäre
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Raum für Gartenarchitektur
- Ein massiv gebauter Swimmingpool sowie zwei Terrassen unterstreichen das Potenzial für eine zukünftige hochwertige Außenanlage.

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr mit punktuellen Modernisierungen im Sanitärbereich und der Ölheizung. Energetische Optimierungen sind erforderlich (Energieklasse H, baujahrestypisch). Die Bauunterlagen aus 1961 sind vorhanden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, durch Sanierung und Modernisierungen für sich individuellen Wohnraum zu schaffen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Diese Liegenschaft richtet sich an:

- Käufer mit Anspruch auf Individualisierung
- Ruheständler, die Berlin entfliehen wollen
- Familien mit Platzbedarf
- Visionäre Eigennutzer
- Investoren mit Blick für Entwicklungspotenziale

Der Verkauf erfolgt von den Eigentümern provisionsfrei im Bieterverfahren:

265.000 €

Bitte berücksichtigen:

- Vor ev. Besichtigungen bitten die Verkäufer den Kaufinteressenten eine entsprechende Finanzierungszusage der jeweiligen Bank vorzulegen.
- Notar-, Grundbuchkosten und ev. Nebenkosten sind vom Käufer zu tragen.

Lage

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in 16868 Wusterhausen/Dosse, amtsfreie Gemeinde im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Wusterhausen steht für naturnahes Wohnen mit angenehmer Distanz zur Hektik der Großstadt.

Die Immobilie liegt im s.g. Seeviertel:

- Ruhige Wohngebietslage
- Anschluss Glasfasernetz
- Direkte Seenähe ca. 5 min zu Fuß durch den Wald zur Badestelle
- Bushaltestelle in ca. 220 m Entfernung
- Flugplatz für Kleinflugzeuge ca. 5 km und Segelfliegerei
- Bundesstraße 5 nach Berlin ca. 75 km oder Autobahn 24 nach Hamburg ca.220 km
- Regionalbahnanschluss (Berlin/Hamburg) in ca. 2,3 km
- Diverse Radwege
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Versorgung im näheren Umfeld erreichbar
- Wusterhausen besitzt eine ev. Kirchengemeinde sowie ein umfangreiches Freizeit- und Vereinsleben – Feuerwehr, Fußball, Tennis, Segeln, Angeln.....
- Reitsportler finden im Nachbarort Neustadt/Dosse das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt ca. 5 km

Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur sowie seiner Nähe zu Berlin.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	550,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Sicht vom Garten

Exposé - Galerie



Lage in der Seestraße



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Hinteransicht



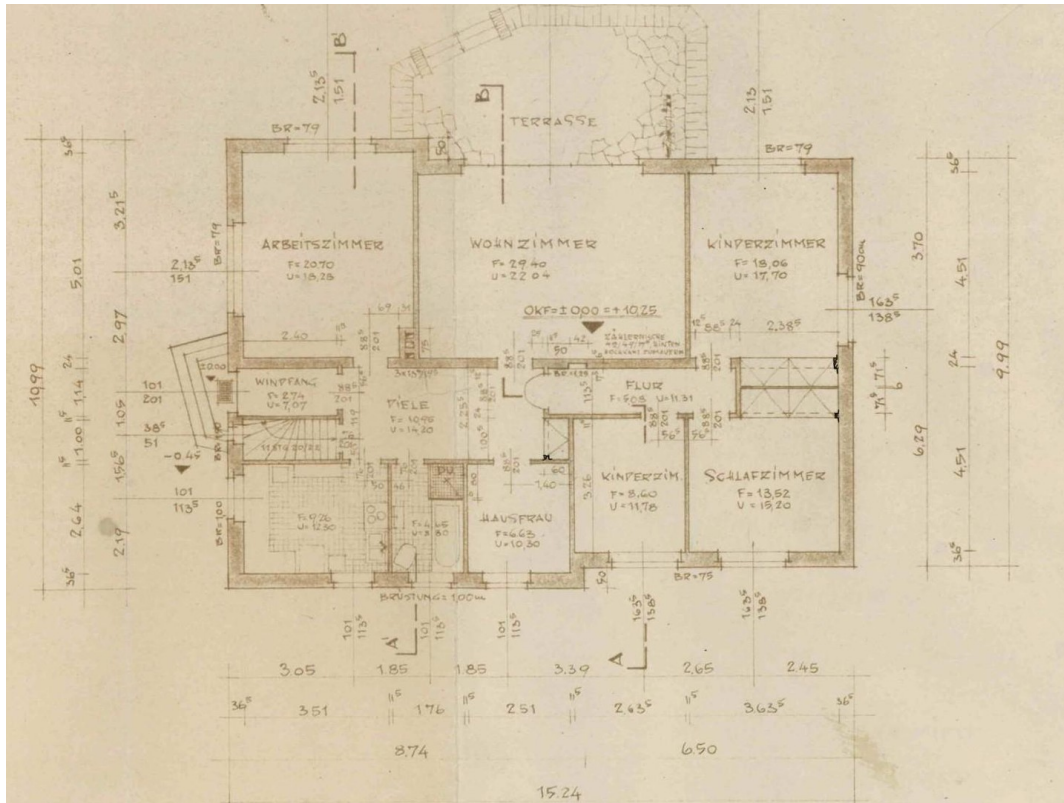
Eingang

Exposé - Galerie

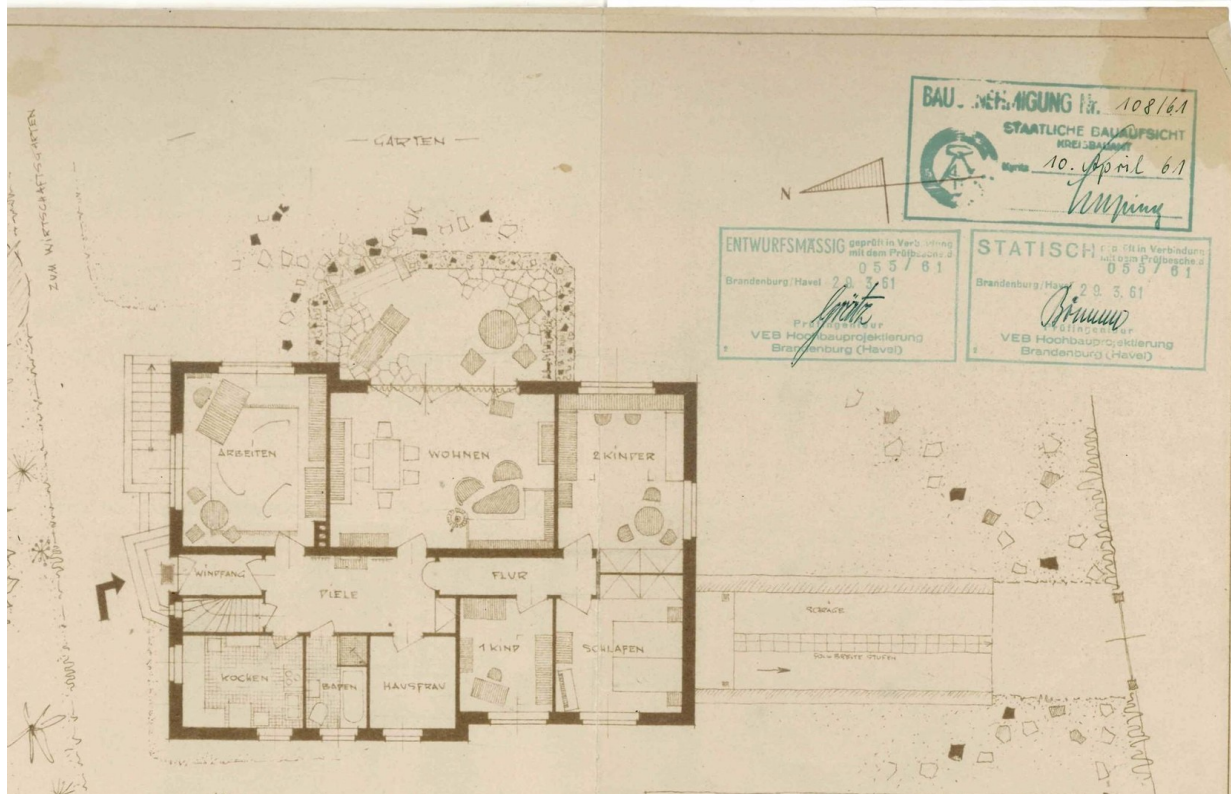


Straßensicht

Exposé - Grundrisse



GrR mit Maßen



GrR

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **02.04.2036**

Registriernummer: **NI-2018-002050897**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Seestr. 57 16868 Wusterhausen (Dosse)		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	131,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dana Reibe
Energieberaterin
Wülperöder Str. 13a
38835 Göttingen
01605254039
reibe@reibe-ung.de

Unterschrift des Ausstellers

Dana Reibe

Ausstellungsdatum **01.04.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

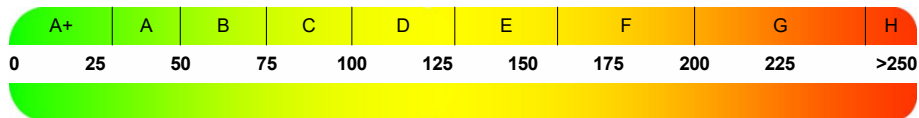
Registriernummer:

NI-2018-002050897

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



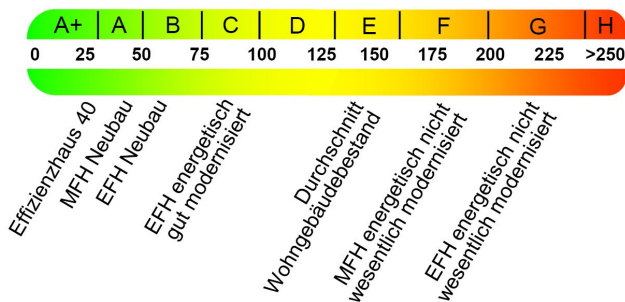
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2018-002050897

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Es wird empfohlen, einen Sanierungsfahrplan zu erstellen, um den aktuellen Sanierungsstand fundiert zu bewerten und die Planung sowie Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen besser einschätzen zu können. Eine detaillierte Energieberatung ermöglicht die Identifikation von Schwachstellen und Einsparpotenzialen. Der Einsatz regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen) reduziert den Endenergiebedarf und führt gleichzeitig zu einer Senkung der Energiekosten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises